

DEMANDE DE PERMIS d'Urbanisme - NOTE EXPLICATIVE

Situation de droit : maison unifamiliale - Rez + 1 + combles / toiture à versants
Situation existante : maison unifamiliale – Rez + 1 / toiture plate + véranda arrière
Situation projetée : maison unifamiliale – rez + 1 / toiture plate + extension arrière

1. NOTE PRELIMINAIRE – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**1.1. Objet de la note explicative**

Conformément à l'article 5, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, la présente note explicative complète et détaille les renseignements demandés dans le cadre III de l'annexe I - demande de permis d'urbanisme, et plus particulièrement les motivations des principales options du projet et des éventuelles dérogations sollicitées.

1.2. Règlements d'urbanisme

Au moment de l'introduction de la présente demande de permis, les réglementations urbanistiques en vigueur sont :

- le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS – mai 1991),
- le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- (le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) – PPAS n°12 Quartier de Beaulieu abrogé, non applicable),
- le règlement sur les bâtisses, Règlement Communal d'Urbanisme,
- Atlas archéologique : zone d'extension de site – site « Ter Linden »

1.3 PRAS

La parcelle se situe en zone d'habitation.

Situation de droit

Le bâtiment est construit sur la parcelle A66W13.

La situation de droit relève d'un permis de bâtir en date du 30 avril 1948. Ce dernier concerne la construction d'une maison mitoyenne composée de caves en sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles. Le toit est en pente avec une lucarne au niveau des combles en façade avant. On trouve en façade arrière les WC accessibles depuis le balcon au 1er étage et depuis la terrasse au rez-de-chaussée. La façade arrière se compose de plusieurs accès vers la terrasse/jardin et le balcon. La façade avant est en brique et pierre bleue, la toiture est en tuile plate.

Situation de fait

La situation de fait est fortement différente de la situation de droit. En effet le gabarit existant aujourd'hui est une maison mitoyenne composée d'un rez-de-chaussée + un étage sous une toiture plate. Le sous-sol avec les caves (rez de jardin) est plus profond que dans la situation de droit et donne directement accès au jardin par une baie vitrée. Le rez-de-chaussée de la maison est lui prolongé par une véranda, agrandissant la cuisine et la salle à manger et donnant accès la terrasse, située au-dessus de l'extension au sous-sol.

La distribution des pièces et la façade avant (hormis la toiture) sont en grande partie similaire à la situation de droit tandis que le gabarit et la façade arrière en diffèrent fortement.

Le volume actuel date de la construction (1948), la véranda vitrée a probablement été rajoutée dans les années '70.

Situation projetée

La présente demande concerne :

- la construction d'une extension en façade arrière à la place de l'actuelle véranda
- l'ouverture de la façade arrière au niveau du jardin (dépose du châssis existant)
- l'ouverture de baies entre la cuisine, la salle à manger et la véranda afin de créer une réelle continuité entre les trois et un espace ouvert sur la terrasse et le jardin
- l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et la pose d'un crépi ton clair sur l'isolant
- la régularisation du gabarit existant (rez+1+toiture plate) de la maison
- la régularisation de la terrasse couverte en caves /rez de jardin et de l'escalier menant à la terrasse du rez de chaussée et la terrasse du rez de chaussée

1.4 Cadastre

Le projet concerne la parcelle cadastrée Section A, 1^{ère} Division, n° 66W13.

2. SITUATION PROJETEE**2.1. Contexte général**

Le bâtiment dispose de deux chambres, un bureau et une salle de bain au R+1, d'un salon, une salle à manger, une cuisine et une véranda au RDC, de plusieurs caves et un grand local polyvalent au R-1.

L'objectif de la présente demande serait, d'une part, de remplacer l'actuelle véranda par une réelle extension en maçonnerie avec un grand châssis coulissant donnant vers la terrasse. Les baies actuelles, vestiges de l'ancienne façades, donnant vers l'extension seraient agrandies en une seule et même grande baie, apportant plus de fluidité et une meilleure connexion entre les espaces cuisine/extension/salle à manger.

D'autre part, la demande concerne l'ouverture de la façade arrière au R-1. En effet, cet espace est aujourd'hui inutilisé et profiterait davantage aux futurs usagers en tant que terrasse couverte située dans la continuité du jardin, un espace de jeu extérieur qui pourrait être exploité tout au long de l'année.

Finalement, la demande vise à régulariser la situation existante non conforme à la situation de droit comme détaillé au point 1.3.

2.2. Parti architectural et urbanistique

Au rez-de-chaussée, le projet prévoit une extension en maçonnerie, pensée pour offrir à la fois luminosité, fluidité entre les espaces intérieurs et connexion entre les espaces intérieurs et la terrasse. Un large châssis coulissant assurera un apport généreux de lumière naturelle dans les pièces de vie et permettra une transition harmonieuse vers la terrasse.

Le percement de baies intérieures favorisera une meilleure circulation, offrira davantage de possibilités d'aménagement et procurera la sensation d'un vaste espace cuisine/salle à manger, plutôt que celle d'une succession de trois pièces distinctes, comme c'est le cas aujourd'hui. En effet, dans la situation actuelle, la véranda, isolée des autres espaces, ne peut être pleinement exploitée ni aménagée. Une colonne sera installée afin de garantir la stabilité de l'ouvrage.

Au sous-sol, l'ouverture de la façade par le retrait du châssis existant, permettra de prolonger le jardin par une terrasse couverte. Cette terrasse offrira davantage de possibilités et usages que l'actuelle pièce en sous-sol, peu utilisée en raison de son accès peu pratique depuis l'intérieur. En effet, son accès nécessite aujourd'hui d'emprunter l'escalier exigü menant au sous-sol puis de traverser une cave. La nouvelle façade sera isolée et le châssis et la porte remplacés, conformément aux exigences PEB.

En termes de matérialité, l'entièreté de la façade arrière sera habillée d'un crépi de teinte claire posé sur l'isolant. La pose d'un crépi sur isolant permettra de donner une unité et une cohérence à la façade, aujourd'hui hétéroclite, tout en améliorant la performance énergétique du bâtiment. Les châssis remplacés en façade arrière seront en PVC foncé afin de contraster avec les tonalités claires de la façade.

Le mur mitoyen situé en fond de parcelle du n°66 de la rue des Pêcheries sera rehaussé afin de permettre la construction de l'extension au rez-de-chaussée (environ 80 cm) et de préserver l'intimité des propriétés voisines en bloquant les vues directes depuis l'escalier (sur une hauteur d'environ 205 cm tout en suivant la pente de l'escalier).

Ces interventions ponctuelles auront un impact très limité sur les propriétés voisines et ne porteront pas atteinte à la qualité de vie ni à la valeur de celles-ci étant donné qu'il s'agit d'un mur en fond de parcelle, devant lequel se trouve un abris de jardin.

La régularisation du gabarit actuel de la maison permettra de conserver l'actuelle toiture plate déjà isolée ainsi que la terrasse au rez-de-chaussée, apportant une réelle plus-value au bâtiment et s'inscrivant dans le gabarit de la maison voisine au n°9.

La façade avant demeure inchangée par rapport à la situation de fait.

De manière générale, le projet vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment, à harmoniser la façade arrière et à rendre l'ensemble de la construction plus cohérent.

3. DEROGATIONS

RRU – titre 1 – chap. 2 implantation et gabarit – art. 4 / profondeur

« Plus profond de 3m que le moins profond (n°5) »

La régularisation de la terrasse couverte au niveau du rez-de-jardin implique une dérogation à l'article 4. En effet, le bâtiment voisin (n° 5) s'avère particulièrement peu profond (+/- 6,20 m + une extension de +/- 1,20 m). En raison de la configuration et de la taille de la parcelle, le bâtiment du n° 7 occupe toute la longueur de sa propre parcelle du côté mitoyen.

Le remplacement de la véranda (au rez-de-chaussée) par une extension en maçonnerie sous toiture plate implique également une dérogation à ce même article 4, pour des motifs identiques.

Il convient de noter que la parcelle est située à proximité de l'angle de l'îlot formé par la rue des Pêcheries et l'avenue du Gardon. Cette implantation implique une géométrie complexe des différentes parcelles formant cet angle, ainsi que des gabarits d'emprise au sol très variables d'une propriété à l'autre.

Toutefois, au regard de la parcelle n° 9 et des parcelles qui se prolongent de ce côté de la rue, le gabarit du rez-de-jardin ainsi que celui de l'extension s'inscrivent parfaitement dans les alignements du bâti existant.

Considérant cet alignement par rapport à la rangée de maisons allant du n° 9 au n° 19, cette dérogation présente un impact visuel et environnemental minime. Elle permet au n° 7 de s'intégrer harmonieusement dans les gabarits de ces habitations voisines.



RRU – titre 1 – chap. 2 implantation et gabarit – art. 5 / hauteur façade avant

Lors de la construction, la toiture à versants a été remplacée par une toiture plate, toutefois la hauteur de la corniche a été conservée et reste dans l'alignement des corniches voisines, ce qui permet de conserver une continuité visuelle et une cohérence de lecture des façades de la rue.

